

Утверждаю  
Председатель Счетной палаты  
Города Томска  
В.И. Вакс  
« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2015 года

## ОТЧЕТ

о проведении контрольного мероприятия по  
проверке финансово-хозяйственной деятельности унитарного муниципального  
предприятия «Томскстройзаказчик» за 2012-2014 годы.

**Основание контрольного мероприятия:** пункт 1.12 «Плана работы Счетной палаты на 2014 год», утвержденного приказом председателя Счетной палаты от 23.12.2013 №241/1 (с изменениями и дополнениями).

**Объекты контрольного мероприятия:** унитарное муниципальное предприятие «Томскстройзаказчик».

**Цель контрольного мероприятия:** проверка финансово-хозяйственной деятельности унитарного муниципального предприятия «Томскстройзаказчик».

**Проверяемый период:** 2012-2014 годы.

**Срок проведения проверки:** 21.10.2014 по 30.12.2014 (проверка приостанавливалась с 11.11.2014 по 29.11.14).

Юридический адрес и фактическое местонахождение: 634029, г. Томск, ул. Гоголя, 21/1. ИНН: 7017002190.

## Выводы:

1. Муниципальное имущество, нежилые строения по адресу: г. Томск, ул. Шевченко, 41а и ул. Шевченко, 41а строение 3 (площадь 5 847,6 кв.м.) общей балансовой стоимостью 56 517,6 тыс. рублей в проверяемом периоде использовалось Предприятием исключительно для сдачи в аренду. На момент проверки договоры аренды нежилых помещений расторгнуты (с ноября 2014), здания пустуют.

2. Установлен факт продажи автомобилей Lexus RX350 (710 тыс. рублей) и Toyota Camry (650 тыс. рублей). Поскольку стоимость продажи автомобилей была самостоятельно установлена Предприятием ниже 10% уставного фонда Предприятия (732,4 тыс. рублей) сделка с собственником не согласовывалась. При этом учитывая, что стоимость автомобиля зависит от различных факторов, способных влиять на стоимость автомобиля в большую или меньшую сторону (наличие дополнительного оборудования, пробег, условия и срок эксплуатации, подвергался ли автомобиль повреждениям и т.п.) определить достоверность стоимости на момент проверки не представляется возможным.

3. В проверяемом периоде УМП «Томскстройзаказчик» осуществлялась безвозмездная передача имущества, приобретенного за счет средств Предприятия общей стоимостью 38 505 875,12 рублей, в том числе собственнику 33 370 875,54 рублей, сторонним организациям и физическим лицам 5 135 000 рублей, в том числе:

- 2 квартиры общей стоимостью 5 000,00 тыс. рублей приобретены в целях оказания помощи в обеспечении жильем многодетной семьи, пострадавшей от пожара;

- аппаратно-программный комплекс «Автомаршал» в модификации «Дорожный пристав» стоимостью 135,00 тыс. рублей был передан для Управления ФССП России по Томской области.

4. В Отчетах о выполнении плана финансово-хозяйственной деятельности за анализируемый период установлено неверное отражение информации о средней заработной плате руководителя и работников Предприятия. Превышение величины средней заработной платы по расчетам Счетной палаты и данным Отчетов составляет по работникам Предприятия за 2013 год более чем на 30%, по руководителю - за 2012 год в 2,31 раза, за 2013 год в 1,87 раза.

5. В нарушение пункта 5.12 Устава, не имея необходимых средств фонда потребления, Предприятием в проверяемом периоде произведены расходы социального характера при отсутствии источника выплат на общую сумму 22 767,45 тыс. рублей, при этом, чистая прибыль Предприятия за 2011-2013 годы составила 5 428,0 тыс. рублей.

6. В результате проверки порядка начисления заработной платы на Предприятии выявлены следующие нарушения:

- в нарушение ст.57 Трудового кодекса РФ трудовые договора с сотрудниками УМП «Томскстройзаказчик» не содержат условий доплат, надбавок и поощрительных выплат;

- в нарушение ст. 21 Федерального закона от 14.11.2002 № 161-ФЗ «О государственных и муниципальных предприятиях»;

- в нарушение требований постановления от 30.09.2009 № 939 ДКС при заключении трудового договора в связи со сменой подведомственности Предприятия не был произведен расчет должностного оклада Андреева И.Б. в соответствии с Положением об оплате труда, утвержденным постановлением Мэра г. Томска от 17.06.2008 №433;

- в нарушение требований Положения об оплате труда руководителей унитарных предприятий установлено необоснованное завышение величины окладов, надбавки к окладам и как следствие размера ежемесячной премии, а также начисление выплат без соответствующих приказов уполномоченного отраслевого органа, что привело к неправомерным расходам в проверяемом периоде по руководителям Предприятия в размере 1 745 164 рублей, в том числе: Андреев И.Б. – 1 337 563 рублей, Черноус В.М. – 229 035 рублей, Черкашин А.И. – 178 566 рублей;

- в нарушение требований п. 3.15. Положения об оплате труда Андрееву И.Б. на основании приказов Предприятия, утвержденных в одностороннем порядке руководителем, начислена денежная премия в общей сумме 244 000 рублей.

В нарушение п. 6.7. Устава Предприятия аттестация руководителя (Андреева И.Б.) не проводилась.

7. В нарушение методологии бухгалтерского учета в учете Предприятия не верно отражена стоимость арендованных транспортных средств на счете 001 «Арендованные основные средства» на сумму 2 490,6 тыс. рублей. Нарушение устранено во время проверки.

8. В нарушение Порядка заполнения путевых листов, утвержденного Приказом Министерства транспорта РФ от 18.09.2008 № 152, в путевых листах не указаны дата и время выезда и заезда транспортного средства в место его постоянной стоянки. Выявлены факты заправки автомобилей в нерабочее время.

9. В целях подготовки территории для осуществления застройки с физическими лицами, собственниками домовладений и земельных участков Предприятием заключаются соглашения о выкупе домовладений. Выкупной стоимостью являются либо квартиры (ЗАО

«СУ ТДСК»), либо денежные средства. Выкупную стоимость оплачивает УМП «Томскстройзаказчик». При этом домовладения и земельные участки не передаются в собственность Предприятию. Далее согласно договоров купли-продажи, заключенными между ООО «Томскстройзаказчик» и физическими лицами, эти же объекты приобретаются и переходят в собственность ООО «Томскстройзаказчик» по несоизмеримо низкой стоимости (от 3000 до 15000 рублей). При этом Предприятие дополнительно несет расходы за аренду указанных земельных участков (арендодатель-ООО «Томскстройзаказчик»).

Например, расходы, связанные с освобождением строительной площадки под строительство многоквартирных домов по адресу: ул.Сибирская,66 и ул. Сибирская,66а составляют 64 579, тыс. рублей, при этом расходы ООО «Томскстройзаказчик», в собственность которого переходят указанные домовладения и земельные участки составляют 33,0 тыс. рублей.

Таким образом, в результате реализации таких Соглашений, за счет Предприятия фактически осуществлено приобретение имущества в собственность ООО «Томскстройзаказчик» при отсутствии для этого экономического основания.

В силу статьи 20 Налогового кодекса РФ характер взаимосвязи между ООО «Томскстройзаказчик» и УМП «Томскстройзаказчик» свидетельствует о возможном влиянии этой связи на условия и результаты совершаемых сделок, что может привести к квалификации сделок как совершенных между взаимозависимыми лицами (на дату совершения хозяйственных операций доля участия Предприятия в ООО «Томскстройзаказчик» составляла 100%).

10. В рамках проверки договорных отношений Предприятия по выкупу домовладений и земельных участков с физическими лицами, установлен факт перечисления денежных средств физическому лицу в сумме 14 млн. рублей на основании Соглашения о выкупе домовладения, расположенного по адресу: г. Томск, ул.Сибирская,66. При этом указанное соглашение, как предварительный договор (ст.429 ГК РФ), не может выступать в качестве основания для перечисления УМП «Томскстройзаказчик» кому-либо каких-либо денежных средств.

11. В ходе проверки установлено искажение данных о размере дебиторской задолженности и размере финансовых вложений, отраженных в бухгалтерском учете Предприятия за 2012 год, Отчете о выполнении плана финансово-хозяйственной деятельности за 2012 год в части отражения беспроцентного займа ООО «Тракт» на сумму 6 200, 0 тыс. рублей.

12. Приобретенная Предприятием спецтехника на общую сумму 29 985, 4 тыс. рублей (DULEVO 5000 EVOLUTION-2 единицы, DULEVO 850 MINI - 4 единицы) в дальнейшем сдается в аренду УМП «Спецавтохозяйство» на экономически невыгодных условиях (стоимость аренды 33, 8 тыс. рублей в месяц). В результате арендная плата за использование спецтехники не покрывает прямых затрат на ее содержание (амортизационных отчислений, транспортного налога) размер которых за год составляет 4 239,56 тыс. рублей, при этом доходы от сдачи ее в аренду - 406,44 тыс. рублей, что меньше на 3 833,12 тыс. рублей или в 10,4 раза.

13. Предприятием после получения 25.01.2011 отрицательного заключения ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии в Томской области» на отвод земельного участка под строительство микрорайона «Аникино» по адресу: Томская область, Томский район, Богашевское сельское поселение, окрестности деревни Писарево, в соответствии с данными бухгалтерского учета в проверяемом периоде были понесены затраты на общую сумму 3 378,6 тыс. рублей, что привело к неэффективным расходам Предприятия.

14. Предприятием после согласования с собственником, 20.08.2013 совершена сделка по продаже части доли ООО «Томскстройзаказчик» в размере 75% уставного капитала общества в размере 210 тыс. рублей по стоимости 1 983,0 тыс. рублей Чудиновской Л.М.

В последствии 16.12.2013 согласно решения общего собрания участников общества, в результате увеличения уставного капитала на 590,0 тыс. рублей Чудиновской Л.М. размер ее доли составил 93,4375%, доли УМП «Томскстройзаказчик» сократился до 6,5625%.

Имея информацию о размере чистой прибыли, полученной ООО «Томскстройзаказчик» за период 2011-2012 годы в сумме 10 852,0 тыс. рублей, Предприятие, являющееся единственным учредителем до августа 2013, ни разу не воспользовалось правом получения доходов от участия в обществе, что могло бы повлиять на размер платежей собственнику имущества части прибыли, остающейся после уплаты налогов и иных обязательных платежей.

Согласно решения общего собрания участников ООО «Томскстройзаказчик» чистая прибыль общества за 2013 год распределена между его участниками пропорционально размерам их долей в уставном капитале: Чудиновская Л.М. - 2 354,7 тыс. рублей, УМП «Томскстройзаказчик» - 150,3 тыс. рублей.

15. В результате выборочной проверки деятельности УМП «Томскстройзаказчик» в сфере строительства многоквартирных домов, по многоквартирным домам, расположенным по адресам ул. 1-я Рабочая, 42 (1-я и 2-я очередь), ул. Ивановского, 20 выявлено следующее:

15.1. По многоквартирному ж/д № 4 по адресу ул. 1-я Рабочая, 42 (1-я очередь) (разрешение на ввод в эксплуатацию получено от 31.07.2012) при себестоимости строительства на момент проверки 33 063,33 руб./м<sup>2</sup> реализовано площадей:

- в месяц получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома заключены договоры долевого участия с ООО «Томскстройзаказчик» (1) (ИНН 7017279610) на 14 квартир, исходя из стоимости 30 000 руб./м<sup>2</sup>, что ниже рыночной цены, составляющей по данным Томскстата за 2012 год 41 237 руб./м<sup>2</sup>, на 11 237 руб./м<sup>2</sup> (19,82%), сумма сделок составила 18 114,60 тыс. рублей. На момент заключения договоров доля участия Предприятия в ООО «Томскстройзаказчик» (1) (ИНН 7017279610) составляла 100%, доходы от участия в обществе за 2012 год не поступали.

15.2. По многоквартирному ж/д № 4 по адресу ул. 1-я Рабочая, 42 (2-я очередь) (разрешение на ввод в эксплуатацию получено от 30.06.2014):

- Предприятием на дату получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию заключен договор долевого участия с ООО «Томскстройзаказчик» (2) (ИНН 7017353247) на 4 квартиры, общей площадью 250,825 м<sup>2</sup> исходя из стоимости 35 000 руб./м<sup>2</sup>, что ниже рыночной стоимости квадратного метра общей площади жилых помещений крупнопанельного и крупноблочного дома на первичном рынке жилья, составляющей по данным Томскстата по крупнопанельным и крупноблочным домам за 2 квартал 2014 года 44 168 руб./м<sup>2</sup>, на 9 168 руб./м<sup>2</sup> (20,76%), при этом доля участия Предприятия в ООО «ТСЗ» (2) (ИНН 7017353247) составляет 49%;

- Предприятием с ООО «Томскстройзаказчик» (1) (ИНН 7017279610) за 7 месяцев до ввода дома в эксплуатацию заключены договора долевого участия исходя из стоимости квадратного метра 35 000 руб./м<sup>2</sup> (243,28 м<sup>2</sup> – 4 кв.), 37 000 руб./м<sup>2</sup> (254,14 м<sup>2</sup> – 5 кв.), 38 000 руб./м<sup>2</sup> (38,58 м<sup>2</sup> - 1 кв.), что ниже рыночной стоимости жилья, сложившейся по

данным Томскстата по крупнопанельным и крупноблочным домам за 4 квартал 2013 года 42 936 руб./м<sup>2</sup>, на 7 936 руб./м<sup>2</sup>, 5 936 руб./м<sup>2</sup> и 4 936 руб./м<sup>2</sup> соответственно. На момент заключения договоров доля участия Предприятия в ООО «Томскстройзаказчик» (1) (ИНН 7017279610) составляла 6,5625%.

15.3. В результате проверки реализации жилых помещений по многоквартирному ж/д по адресу ул. Ивановского, 20 (разрешение на ввод в эксплуатацию получено 30.09.2014) выявлено следующее:

- Предприятием в месяц получения разрешения на ввод жилого дома в эксплуатацию (22.09.2014) заключен договор долевого участия с ООО «Томскстройзаказчик» (2) (ИНН 7017353247) на 4 квартиры, общей площадью 244,29 м<sup>2</sup> исходя из стоимости 35 000 руб./м<sup>2</sup>, при этом рыночная стоимость квадратного метра жилья на первичном рынке согласно данным Томскстата по кирпичным домам за 2 квартал 2014 года составляет 44 576 руб./м<sup>2</sup>, таким образом стоимость квартир по договорам долевого участия ниже рыночной стоимости на 9 756 рублей или 21,48%. На момент заключения договоров доля участия Предприятия в ООО «Томскстройзаказчик» (2) (ИНН 7017353247) составляла 49 %;

- УМП «Томскстройзаказчик» были заключены муниципальные контракты на участие в долевом строительстве многоквартирного дома с Администрацией г. Томска, в том числе:

- в целях предоставления жилья детям сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, а также лицам из их числа (мун.контракт №2014.257026 от 12.09.2014);

- в рамках реализации ГДЦП «Переселение граждан Города Томска из аварийного жилищного фонда в 2010-2016 годах» (мун.контракт №8 от 23.12.2013).

В рамках исполнения контрактов реализовано 2 696,08 м<sup>2</sup> и 281,68 м<sup>2</sup> площади дома исходя из средней стоимости 41 533,3 руб./м<sup>2</sup> и 39 889,9 руб./м<sup>2</sup>, что выше себестоимости строительства на 7 448,9 руб./м<sup>2</sup> (21,85%) и 5 805,5 руб./м<sup>2</sup> (17,03%) соответственно.

16. Проверкой средств, направленных в 2013 году на оплату работ по объекту «Аварийные противооползневые мероприятия на правом берегу реки Томи в г. Томске» IV пусковой комплекс в рамках договора, заключенного предприятия с ЗАО «Газсервис» установлено:

- в результате ненадлежащим образом оформленной исполнительной документации не представляется возможным подтвердить принятый и оплаченный объем работ общей стоимостью 11 681 577,72 рублей;

- неправомерная оплата включенных в акты формы №КС-2 работ в объеме, превышающем объем работ, отраженный в представленной к проверке исполнительной документации, общей стоимостью 1 561 795,19 рублей. Неэффективные расходы в сумме 200 125,51 рублей.

В период подписания акта проверки Предприятием дополнительно были предоставлены документы (исполнительная документация по объекту), которые приобщены к материалам проверки в качестве документов, подтверждающих устранение выявленных нарушений.

17. По результатам финансово-хозяйственной деятельности Предприятия за 2012 год получена чистая прибыль в размере 3 607 тыс. рублей, за 2013 – 1 216 тыс. рублей, за 9 месяцев 2014 – 1 856 тыс. рублей.

Анализ платежеспособности и финансовой устойчивости Предприятия, проведенный на основании данных бухгалтерской отчетности (форма №1 Бухгалтерского баланса) за 2012-2013 годы, 9 месяцев 2014 года показал следующее:

Показатели ликвидности в 2012 году, 9 месяцев 2014 года полностью укладываются в нормативные значения. При этом высокое значение показателей в 2013 году свидетельствует о нерациональной структуре капитала, о слишком высокой доле неработающих активов в виде наличных денег и средств на счетах Предприятия.

Показатели капитализации свидетельствует о высокой зависимости деятельности Предприятия от заемных средств, что связано со значительной величиной краткосрочных обязательств по договорам долевого участия.

Показатель финансовой устойчивости свидетельствуют о том, что Предприятие не располагает достаточной величиной собственного капитала для обеспечения своей финансово-хозяйственной деятельности. Данная ситуация сложилась по причине значительной величины прочих внеоборотных активов Предприятия (незавершенное строительство за счет средств дольщиков).

### **Рекомендации:**

1. Предприятию рекомендовано:

1.1. Выплаты социального характера, предусмотренные локальными нормативными актами Предприятия, осуществлять в пределах сформированного фонда потребления в порядке, установленном Уставом Предприятия.

1.2. Трудовые договоры с работниками и руководителем Предприятия привести в соответствие требованиям Трудового кодекса РФ.

1.3. В рамках отношений, по освобождению строительной площадки под строительство многоквартирных домов, рассмотреть вопрос о применении иных механизмов по урегулированию отношений с физическими лицами-собственниками домовладений и земельных участков.